

RESUMEN TOMO VI – DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO 6.1 ÁREAS ZONIFICADAS

Propósito y Disposiciones Aplicables

Este Capítulo tiene el propósito de establecer un cuerpo uniforme de nomenclatura relativo a los distritos de zonificación de terrenos que han de regir a través de toda la Isla en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 161-2009 y la Ley Núm. 19-2017. Este cuerpo se crea mediante la consolidación de los distritos existentes, ya sea por reglamentación especial, planes de ordenación territorial o el Reglamento Conjunto previo, que sean afines o similares; y definiendo nuevos distritos que permitan regular actividades no contenidas en los distritos existentes o que deban atenderse de forma particular. Cada distrito contiene disposiciones generales, usos permitidos de forma ministerial o por vía de excepción, parámetros de diseño y consideraciones especiales, simples y funcionales.

Se establece que las disposiciones sobre usos y parámetros de planes especiales (incluyendo los de conservación de recursos, conservación agrícola y preservación de recursos) que no hayan tenido la conversión a los distritos de zonificación del Reglamento mediante las equivalencias antes descritas, y que estén o puedan estar sobrepuestos en los nuevos distritos, prevalecerán sobre las disposiciones de este Reglamento. Igualmente, en caso de existir un conflicto entre las determinaciones sobre los usos y parámetros contenidos en los distritos del Plan Especial y el Reglamento Conjunto, prevalecerá el que mejor proteja el recurso.

Además, se establece que todos los municipios que cuenten o no con un Plan de Ordenación Territorial (“POT”) aprobado tendrán que armonizar sus distritos a la nomenclatura que se establece en este Reglamento.

Distritos de Zonificación

Se instituyen 35 distritos de Zonificación agrupados en siete (7) categorías que aplicaran a todo Puerto Rico (Tabla 6.1 – Distritos de Zonificación). Las categorías son:

1. Residencial
2. Comercial
3. Industrial
4. Turístico
5. Rural
6. Conservación
7. Propósito Especial

Para garantizar una transición ordenada hacia los nuevos distritos establecidos en este Reglamento, todos los municipios con la asistencia de la Junta de Planificación deberán iniciar un proceso de revisión de los Geodatos contenidos en sus Planes de

Ordenación Territorial (POT), con el propósito de armonizar los Distritos de Zonificación.

Finalizado este proceso, se establecerá el **Nuevo Geodato de Puerto Rico** que será el instrumento de planificación y herramienta para promover un uso balanceado y adecuado de los recursos naturales e impulsar el desarrollo económico, físico y social de la isla.

Se incluye la Tabla 6.2 que contiene las equivalencias de distritos de zonificación entre los distritos bajo el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos con vigencia del 29 de noviembre de 2010 y los distritos de zonificación bajo este Reglamento.

Se crean los siguientes nuevos distritos y se describen otros cambios:

- a. Se crea el Distrito Residencial de Baja Densidad (R-B) y se agrupan los distritos residenciales Residencial de Alta Densidad (R-A) y Residencial Zona Histórica (R-ZH) en el nuevo Distrito Residencial Urbano (R-U) con el fin de identificar áreas residenciales existentes o que puedan desarrollarse con una densidad poblacional alta.
- b. Se crea el Distrito de Industria Especializada (I-E) con el fin de identificar proyectos industriales que por su naturaleza requieran de ubicaciones especiales tales como: canteras, hormigoneras, graveros, prefabricados, asfalteras, depósitos de relleno sanitarios y energía renovable, entre otros usos.
- c. Se convierte el Distrito Residencial Turístico de Alta Densidad (RT-A) en el Distrito Residencial Turístico Urbano (RT-U).
- d. Se crea el Distrito Residencial Comercial Turístico Mixto (RCT-M), con el fin de fomentar usos residenciales y comerciales en Zonas de Interés Turístico, promover la densificación y la peatonalidad.
- e. El Distrito de Conservación de Recursos Arqueológicos (CR-A) es reemplazado por el Distrito de Conservación Histórica (C-H). Este distrito C-H se crea con el fin de diferenciar propiedades con recursos identificados con valor histórico, arqueológico y cultural mediante la Asamblea Legislativa, los planes de ordenación territorial de los municipios, el ICP y los incluidos en el Registro Nacional de Lugares Históricos del Departamento de lo Interior Federal, administrado por la OECH (SHPO), de las propiedades incluidas en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de la JP que se incluyen en el Distrito de Sitio Histórico (S-H).
- f. Se agrupa el Distrito Área Desarrollada (A-D) y el Distrito Desarrollo Selectivo (D-S) en el Distrito Área Rural Desarrollada (ARD) conforme a los propósitos, usos y parámetros afines y similares.
- g. Se agrupa el Distrito Pesca y Maricultura (PM) con el Distrito Agrícola General (A-G) conforme a los propósitos, usos y parámetros afines y similares.

- h. Se agrupa el Distrito Conservación de Cuencas (CR-C) con el Distrito Conservación de Recursos (C-R) conforme a los propósitos, usos y parámetros afines y similares.
- i. Se elimina el Distrito Terrenos Urbanizables (UR) y de forma transicional mientras se enmiendan los Planes Territoriales de los Municipios, los proyectos presentados serán evaluados mediante el mecanismo de consulta de ubicación, utilizando de referencia las clasificaciones establecidas en el PUTPR conforme a las equivalencias entre los suelos y los distritos de zonificación que aparecen en la Tabla 6.3 -Distritos de zonificación por clasificación de suelos, hasta tanto no se complete el proceso de zonificación.
- j. Se crea el distrito de Riesgo Espacios Abiertos (R-EA) con el fin de identificar terrenos declarados como espacios abiertos (*“open spaces”*) según la Reglamentación Federal (44 CFR Parte 80) y que fueron adquiridos con fondos federales de FEMA.
- k. Se elimina el sobrepuesto Distrito Ecoturístico Sostenible para adoptar esta modalidad de turismo como un uso permitido en los distritos con propósitos, usos y parámetros afines y similares, incluyendo los distritos DTS, A-P y R-E.
- l. Se convierte la Zona Escolar (ZE) en un distrito sobrepuesto que se define en el Capítulo 7.3.
- m. Se incluye la Tabla 6.3 (Distritos de zonificación por clasificación de suelos) para hacer un pareo entre las siete categorías de zonificación, los distritos de zonificación y las categorías de clasificación de suelo bajo el PUTPR.

Disposiciones sobre Usos Permitidos

La OGPe, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, los PA y la Junta Adjudicativa podrán autorizar los usos permitidos en los distritos de zonificación establecidos en este Reglamento; pero solo la Junta Adjudicativa de la OGPe y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III podrán considerar otros usos mediante el mecanismo de consulta de ubicación. Se disponen criterios especiales para los usos en zonas escolares, variaciones en lotificación, y usos asociados al cannabis para uso medicinal.

Se disponen los criterios de evaluación para que la Junta Adjudicativa de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III considere por vía de excepciones solicitudes de permisos en determinados distritos para los usos indicados en el Reglamento. Además, se disponen los criterios para la consideración de muelles o rampas en cualquier distrito.

Se disponen los criterios a considerarse por la Junta Adjudicativa para evaluar usos no establecidos ministerialmente vía consultas de ubicación en Reservas Agrícolas, Naturales, Áreas de Planificación Especial, y los suelos rústicos de los municipios circundantes al Bosque Nacional de Caribe El Yunque.

Disposiciones sobre Parámetros de Diseño

Se disponen varias normas generales relacionadas a modificaciones de escala en los parámetros de diseño:

1. La relación para efectos de cálculos de densidad para proyectos multifamiliares donde se propongan unidades de vivienda con un número de dormitorios mayor o menor al de una (1) unidad básica de vivienda (“UBV”) (Tabla 6.4 – Conversión a UBV); y
2. Criterios para el cálculo de área de ocupación (Tabla 6.5 – Área de ocupación solares residenciales con cabida menor a la requerida), el patio posterior (Tabla 6.6 – Patio posterior solares residenciales con cabida menor a la requerida) y los patios laterales (Tabla 6.7 – Patios laterales en solares residenciales con cabida menor a la requerida) en solares destinados a uso residencial donde la cabida resulte menor a la requerida en el distrito de zonificación que ostente el predio.

Se disponen parámetros de diseño que aplicarán a todos los distritos de zonificación, excepto en los casos donde se disponga expresamente otra cosa en este Reglamento, incluyendo lo relativo a: Altura; Marquesinas; Patios Interiores o Semi-interiores; Torres, Verjas y Portales; Edificios y Usos Accesorios; Espacio de Estacionamiento; Espacio para Carga y Descarga; y Rótulos y Anuncios.

Se disponen normas especiales para los proyectos turísticos, ecoturísticos, eco-hospederías, y agro-hospederías; el requisito de sistema de calentador solar de agua para los permisos de construcción de una nueva vivienda unifamiliar y sus variaciones; y actividades de reconstrucción, rehabilitación o mejora de una estructura existente.

Disposiciones sobre Requerimiento y Expedición de Permisos

Se disponen normas especiales para los permisos relacionados con Zonas de Aeropuertos, permisos de construcción y Permiso Único en Distrito DT-G; parques para camiones de venta de alimentos (*Food Truck Parks*).

Códigos NAICS

Se introduce el concepto del uso de los códigos NAICS a través del Capítulo como referencia para fines informativos en la identificación de usos análogos y similares a los usos establecidos en este Reglamento, salvo en los casos que sea patentemente contrario a los propósitos del Reglamento. Se reconoce además el valor en adoptar la nomenclatura estándar que utilizan agencias estatales como el Departamento de Hacienda y federales para clasificar la actividad económica para identificar áreas de oportunidad en el intercambio de información estadística.

REGLA 6.1.2 DISTRITO R-B – RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

Se establece para identificar áreas para futuro crecimiento urbano y preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o en potencia para diferentes tipos de

viviendas. Se permiten múltiples tipos de vivienda, incluyendo unifamiliares, segundas plantas, micro casas, casas patio, casas en hileras, casa de apartamentos y aquellos servicios compatibles con el uso residencial como el alojamiento en su modalidad suplementario a corto plazo y “*Bed and Breakfast*”, además de hospedajes especializados, centros de cuidado y casas de salud (excluyendo pacientes con condiciones mentales). Se incluyen también los *startups* (con ciertas restricciones) y los huertos urbanos. Por vía de excepción, se permite el uso para club cívico sin fines pecuniarios, hospederías (incluyendo unas guías para los parámetros de cabida mínima de solar), hoteles en zona histórica, institución filantrópica con fines caritativos, instituciones religiosas, *food trucks*, y usos comerciales livianos en proyectos de casas de apartamentos para 100 unidades.

Se disponen guías para los parámetros de diseño en el Distrito R-B.

REGLA 6.1.3 DISTRITO R-I – RESIDENCIAL INTERMEDIO

Se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de vivienda. Además de los usos permitidos bajo el Distrito R-B, se añaden las casas de huéspedes (*guest house*), y las casas de salud para pacientes con condiciones mentales (limitadas a 2 inquilinos). Los usos permitidos por vía de excepción son similares a los del Distrito R-B, con cambios en los parámetros para cabida mínima en las hospederías.

Se disponen guías para los parámetros de diseño en el Distrito R-I.

REGLA 6.1.4 DISTRITO R-U – RESIDENCIAL URBANO

Se establece para identificar áreas residenciales existentes o que puedan desarrollarse con una densidad poblacional alta en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, próximas a centros principales de actividad económica y dado el entorno donde ubican existe o pueden proveerse infraestructura de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y sistema de transportación, entre otros. Además de los usos permitidos bajo el Distrito R-I, se añaden las casas de salud sin limitaciones y los estacionamientos a nivel de suelo o en estructuras. Los usos permitidos por vía de excepción son similares a los del Distrito R-I, con cambios en los parámetros para cabida mínima en las hospederías.

En cuanto a los parámetros de diseño, se disponen guías tanto para proyectos multifamiliares como en las Zonas Históricas, además del área de ocupación y el área bruta de piso por densidad poblacional en el Distrito R-U.

REGLA 6.1.5 DISTRITO RC-M – RESIDENCIAL COMERCIAL MIXTO

Se establece para promover el uso del suelo o de estructuras, combinando usos comerciales y residenciales, fomentando la creación de núcleos de actividad local, sin que el comercio perjudique el carácter residencial que debe prevalecer en la zona, promueve la densificación y la reducción de la dependencia del automóvil privado.

Los usos residenciales permitidos incluyen vivienda unifamiliar, a nivel de segunda planta, multifamiliares, casas gemelas (dúplex), micro casas, casas de apartamentos, alojamiento suplementario a corto plazo, dormitorios universitarios, y oficina domiciliaria (incluyendo los *startups* sin la limitación al 25% de ocupación). Los usos comerciales generales permitidos son la venta al detal, oficinas profesionales de baja densidad, y servicios. Los usos comerciales específicos incluyen floristería, galería de arte, joyería, librería, casa de empeño, farmacias, restaurantes, hospederías, hospedajes especializados, centros de cuidado, instituciones financieras, laboratorios, reparación de zapatos, joyas o relojes, sastrería o taller de costura, lavandería, agencia de lotería, hípicas o viajes, barbería, salón de belleza, dispensario de medicina en general, estudio de fotografía, gimnasio, arrendamiento de equipo, funeraria, hospital para el tratamiento de animales, instituciones religiosas, instituciones filantrópicas con fines no pecuniarios, instituciones docentes, colegios profesionales, alquiler de automóviles o motoras, panadería o repostería (venta al detal dentro de la dependencia), salón, estudio o academia de baile, huerto urbano y estaciones de recarga de energía renovable. Por vía de excepción, se permiten usos del distrito C-I que no estén aquí contemplados, club cívico sin fines pecuniarios, hospital, hospital general, casa de salud, hospital psiquiátrico, centros de salud mental y centros de rehabilitación sicosocial, renta de espacios de almacén a individuos y proyectos de energía renovable.

Los siguientes usos están prohibidos: comercios para instalación de neumáticos y piezas de vehículos de motor, ferreterías que vendan materiales pesados, talleres de mecánica, de hojalatería y pintura, de reparación abiertos al exterior, de “*screens*”, puertas y ventanas, panadería o repostería (para ventas al por mayor), cafetín, barra, *sport bar*, música en vivo, karaoke, DJ’s y comercios dedicados principalmente al expendio de bebidas alcohólicas o al entretenimiento.

Se disponen guías para los parámetros de diseño, tanto para las áreas urbanas de alta densidad como para los centros urbanos tradicionales, y el área bruta de piso por densidad poblacional en el Distrito RC-M.

REGLA 6.1.6 DISTRITO C-L: COMERCIAL LIVIANO

Se establece para clasificar áreas comerciales, que puedan suplir las necesidades diarias de residentes de una (1) o más comunidades, sin afectar la calidad de vida.

Los usos comerciales permitidos son venta al detal, floristería, galería de arte, casa de empeño, servicios, oficinas profesionales de baja densidad, farmacias, restaurantes, hospederías, hospedajes especializados, centros de cuidado, instituciones financieras, cafetería, laboratorios, reparación de zapatos, joyas o relojes, sastrería o taller de costura, lavandería automática operada por monedas, agencia de lotería, hípicas o viajes, barbería, salón de belleza, dispensario de medicina en general, estudio de fotografía, gimnasio, hospital para tratamiento de animales, mini almacenes, ferretería sin almacenaje que no venda materiales pesados, estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería, instituciones religiosas, instituciones

docentes, escuela comercial o vocacional, estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras hasta de dos (2) plantas, usos institucionales, cívicos y culturales, startups, dispensario de cannabis para uso medicinal y cultivo como uso accesorio, vivienda, estaciones de recarga de energía renovable y alojamiento suplementario a corto plazo. Por vía de excepción, se permiten usos del distrito C-I que no estén aquí contemplados, club cívico sin fines pecuniarios, hospital, hospital general, casa de salud, hospital psiquiátrico, centros de salud mental y centros de rehabilitación sicosocial, renta de espacios de almacén y proyectos de energía renovable. Por vía de excepción, se permiten las actividades industriales con no más de 15 empleados y que no produzcan humo, polvo, gases, ruidos, y otras condiciones perjudiciales a las áreas adyacentes, incluyendo lavandería comercial, panadería y repostería (venta al detal), producción y venta de artesanías, taller cerrado de reparación de bicicletas y enseres de uso corriente en el hogar, y proyectos de energía renovable.

Los siguientes usos están prohibidos: los reservados para el distrito C-I, comercios para instalación de neumáticos y piezas de vehículos de motor, ferreterías que vendan materiales pesados, talleres de mecánica, de hojalatería y pintura, de reparación abiertos al exterior, de *screens*, puertas y ventanas, panadería o repostería (para ventas al por mayor), cafetín, barra, *sport bar*, música en vivo, karaoke, DJ's o comercios dedicados principalmente al expendio de bebidas alcohólicas o al entretenimiento.

Se disponen guías para los parámetros de diseño en el Distrito C-L.

REGLA 6.1.7 DISTRITO C-I – COMERCIAL INTERMEDIO

Se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas que suplan las necesidades de varios vecindarios o comunidades residenciales, así como comercio de intensidad intermedia en los centros fundacionales de los municipios.

Los usos permitidos incluyen los dispuestos para el Distrito C-L, y se añaden la venta al detal y al por mayor, solos o combinados, alquiler de automóviles, exhibición y venta de automóviles, venta de comida confeccionada, incluyendo venta de bebidas alcohólicas, estaciones de gasolina, funerarias, museos y teatros. Por vía de excepción se permiten comercios dedicados principalmente al expendio de bebidas alcohólicas o al entretenimiento, las actividades accesorias tales como espectáculos artísticos, música en vivo, karaoke, velloneras o DJ's, entre otros al interior de un establecimiento cerrado y sin colindancia con un distrito residencial, y proyectos de energía renovable.

Los siguientes usos están prohibidos: los reservados para el distrito C-C, comercios para instalación de neumáticos y piezas de vehículos de motor, ferreterías que vendan materiales pesados, talleres de mecánica, de hojalatería y pintura, y de reparación abiertos al exterior.

Se disponen guías para los parámetros de diseño, y para el área de ocupación y el área bruta de piso por tipo de solar en el Distrito C-I.

REGLA 6.1.8 DISTRITO C-C – CENTRO COMERCIAL

A diferencia de la definición de este distrito bajo el Reglamento Conjunto 2010 que se limitaba a centros de mercadeo vía consulta de ubicación, este distrito se establece, además, para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas que suplan las necesidades de varios vecindarios o comunidades residenciales, así como áreas comerciales existentes de carácter central, y centros urbanos de alta densidad; y permite centros de recreación comercial extensa también desarrollados vía consulta de ubicación.

Lo usos permitidos incluyen los dispuestos para los distritos C-L y C-I, y se añaden cinemas, armerías (que no colinde con un distrito residencial), talleres de reparación de vehículos de motor, cambio de neumáticos, hojalatería y pintura, imprenta, manufactura de ropa, confección de toldos, taller de rótulos y anuncios, centros de cultivo, manufactura, fabricación distribución, y dispensario de cannabis para uso medicinal, estudio de radio y televisión, centro radiológico, y recreación simple comercial. Por vía de excepción, se permiten los hospitales, hospital general, casa de salud, hospital psiquiátrico, centro de salud mental, centro de rehabilitación sicosocial, y proyectos de energía renovable.

Se disponen criterios especiales para la evaluación de las consultas de ubicación de todo proyecto comercial que exceda de 250,000 pies cuadrados de área bruta de piso.

Se disponen guías para los parámetros de diseño, y para el área de ocupación y el área bruta de piso por tipo de solar en el Distrito C-C.

REGLA 6.1.9 DISTRITO RC-E – RECREACIÓN COMERCIAL EXTENSA

Se establece para clasificar centros de recreación comercial extensa desarrollados vía consulta de construcción ante la Junta Adjudicativa de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III.

Los usos permitidos son similares a los que dispuso el Reglamento Conjunto 2010 y se añaden los polígonos o campos de tiro al blanco operados por clubes debidamente autorizados siempre que no colinden con un distrito residencial.

Se disponen unos criterios mínimos para los parámetros de diseño en el Distrito RC-E.

REGLA 6.1.10 DISTRITO RT-B – RESIDENCIAL TURÍSTICO BAJA DENSIDAD

Se establece para promover el desarrollo ordenado, estético y compacto, para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización e infraestructura se han desarrollado o pueden desarrollarse, a una densidad e intensidad baja. Además, incluye terrenos en la periferia de áreas desarrolladas o con algunas limitaciones para su utilización, que podrían desarrollarse a una baja intensidad, o para facilitar la ubicación de proyectos turísticos y recreativos, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter paisajista y las condiciones naturales del lugar.

Los usos permitidos incluyen la vivienda para una (1) familia, a nivel de segunda planta, casas patio, casas en hilera, casas de apartamentos, micro casas, casas remolque, *Bed & Breakfast*, alojamiento suplementario a corto plazo, agro-hospedería, agro-hospedaje, casa de huéspedes, eco-hospedería, hostel, hotel, parador, villa turística, centro vacacional, agencias de viaje, restaurantes, centros de cuidado, hospedajes especializados, renta de automóviles, startups (limitados al 25% de la propiedad), venta de artículos de primera necesidad, estacionamiento, y venta de souvenirs. Por vía de excepción, se permiten las instituciones docentes de nivel preprimario, primario, secundario y superior, instituciones filantrópicas con fines caritativos, y proyecto vacacional de casas remolques.

Se disponen guías para los parámetros de diseño tanto para las nuevas construcciones como para las hospederías en el Distrito RT-B.

REGLA 6.1.11 DISTRITO RT-I – RESIDENCIAL TURÍSTICO INTERMEDIO

Los propósitos de este distrito son análogos al Distrito RT-B, pero para una densidad e intensidad intermedia. Los usos permitidos son los mismos del Distrito RT-B, pero se reemplaza el parador por el concepto de condo-hotel. Igualmente, los usos por vía de excepción son análogos al Distrito RT-B, y se añaden proyectos de uso comercial de carácter local con sus correspondientes criterios de evaluación.

Se disponen guías para los parámetros de diseño tanto para las nuevas construcciones como para las hospederías en el Distrito RT-I.

REGLA 6.1.12 DISTRITO RT-U – RESIDENCIAL TURÍSTICO URBANO

Los propósitos de este distrito son análogos al Distrito RT-I, pero para una densidad e intensidad alta. Los usos permitidos son los mismos del Distrito RT-I, con la diferencia de que se permiten los usos comerciales o de servicios en los primeros dos niveles. Igualmente, los usos por vía de excepción son análogos al Distrito RT-I.

Se disponen guías para los parámetros de diseño tanto para el desarrollo compacto a una alta densidad, como para las hospederías en el Distrito RT-U.

REGLA 6.1.13 DISTRITO RCT-M – RESIDENCIAL COMERCIAL TURÍSTICO MIXTO

Se establece para promover el desarrollo sostenible, ordenado, estético y compacto, permite la coexistencia de los usos comerciales y residenciales, fomentando la creación de núcleos de actividad local, sin que el comercio perjudique el carácter residencial que debe prevalecer en la zona, promueve la habitabilidad, el sentido urbano, la peatonalidad, la densificación y el desarrollo socioeconómico.

Se dispone que el uso principal en este distrito será el residencial, no obstante, se podrá dedicar parte o la totalidad del área de la primera planta para usos comerciales o de servicios. Los usos permitidos son análogos al Distrito RC-M, excepto los siguientes: dormitorios universitarios, casa de empeño, funeraria, instituciones religiosas, instituciones filantrópicas con fines no pecuniarios, instituciones docentes,

y colegios profesionales; y especificando que el arrendamiento de equipo debe estar relacionado a actividades turísticas.

Los usos por vía de excepción son análogos al Distrito RC-M, pero en vez de permitirse los usos del distrito C-I, se incluyen los de los distritos CT-L y CT-I. Los usos prohibidos son análogos al Distrito RC-M.

Se disponen unas para los parámetros de diseño tanto para las áreas urbanas de alta densidad como para los centros urbanos tradicionales, y para el área bruta de piso por densidad poblacional en el Distrito RCT-M.

REGLA 6.1.14 DISTRITO CT-L – COMERCIAL TURÍSTICO LIVIANO

Se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, para clasificar áreas comerciales y residenciales de intensidad intermedia y semi-alta en las Zonas de Interés Turístico.

Al igual que en el Distrito RT-U, se permiten usos comerciales o de servicios en los primeros dos niveles; y, además, se permiten usos residenciales y hospederías sobre el segundo nivel. Los usos permitidos incluyen la vivienda para una (1) familia, casas patio, casas en hilera, casas de apartamentos, micro casas, casas remolque, *Bed & Breakfast*, alojamiento suplementario a corto plazo, venta al detal, farmacias, floristería, galería de arte, agro-hospedería, casa de huéspedes, eco-hospedería, hostel, hotel, condo-hotel, villa turística, servicios, agencias de viaje, restaurantes, centros de cuidado, hospedajes especializados, renta de automóviles o equipo, hospital para tratamiento de animales, gimnasio, barbería, salón de belleza, lavandería, oficinas profesionales, instituciones financieras, startups, dispensario de cannabis para uso medicinal y cultivo como uso accesorio, museo y estaciones de recarga de energía renovable. Por vía de excepción, se permiten los usos relacionados a club nocturno, discoteca, teatro, y otros lugares de entretenimiento nocturno, hospital, hospital general, casa de salud, hospital psiquiátrico, centro de salud mental, centro de rehabilitación sicosocial, e instituciones religiosas.

Se disponen guías para los parámetros de diseño en el Distrito CT-L.

REGLA 6.1.15 DISTRITO CT-I – COMERCIAL TURÍSTICO INTERMEDIO

Se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, para clasificar áreas comerciales y residenciales de intensidad intermedia y semi-alta en las Zonas de Interés Turístico.

Los usos comerciales permitidos sirven de apoyo, complementan o suplen las necesidades de las comunidades y visitantes sin que las actividades comerciales perjudiquen de forma significativa el carácter turístico que debe prevalecer en la zona.

Usos comerciales o de servicios se permitirán en los primeros dos niveles. Además, sobre el segundo nivel se permitirán usos residenciales y de hospederías.

Se disponen guías para los parámetros de diseño en el Distrito CT-I.

REGLA 6.1.16 DISTRITO DTS – DESARROLLO TURÍSTICO SELECTIVO

Se establece para facilitar la ubicación de proyectos turísticos y recreativos, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter paisajista y las condiciones naturales del lugar. Los desarrollos turísticos propuestos deberán estar en armonía con otros usos existentes en el lugar y serán evaluados mediante consulta de ubicación por la Junta Adjudicativa de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III.

Cuando el DTS ubique dentro de una Zona de Interés Turístico aprobada por la JP, solo se permitirán usos turísticos, hospederías, instalaciones turísticas, ecoturísticas y agroturísticas y debe contar con la recomendación de la CT. Se dispone para la exención del proceso de consulta de ubicación a los proyectos de vivienda unifamiliar cuando cumplen con ciertos criterios. Finalmente, en cuanto a los DTS que no ubican dentro de una ZIT aprobada por la Junta, se considerarán los usos que se enumeran bajo Usos a considerar en Distrito DTS.

Se dispone el parámetro de diseño para la separación de las colindancias en el Distrito DTS; los demás parámetros se establecerán en la consulta de ubicación.

REGLA 6.1.17 DISTRITO I-E – INDUSTRIA ESPECIALIZADA

Se establece para clasificar extensiones del suelo donde se promueven proyectos industriales específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial, así como para identificar terrenos dedicados o a dedicarse a extracción, excavación o remoción de material de la corteza terrestre y donde en estos se podrá elaborar, fabricar, tratar, procesar o refinar de materiales. Este distrito se promueve con el propósito de conservar y estimular el establecimiento de estos usos para atender las necesidades primordialmente asociadas a las actividades del recurso tierra y del sector de la construcción en el país y eventualmente conformar las actividades incompatibles existentes.

Estos proyectos serán evaluados mediante consulta de ubicación y se disponen varios criterios especiales que deberán ser considerados por la Junta Adjudicativa de la OGPe y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III.

Los usos permitidos incluyen la extracción de material de la corteza terrestre, incluyendo su procesamiento, graveros, dosificadoras de hormigón o asfalto, disposición de basura o desechos, procesamiento de arena, productos de hormigón o bloques, terracota y productos derivados, mezcladora central de hormigón, yeso o materiales para el pavimento, morteros, planta procesadora de fosfato en piedra, hormigoneras, depósitos de chatarra para fines comerciales (*junker*), planta de carbonato calizo, almacenamiento a granel de materiales para la preparación de hormigón premezclado, transformación, o preparación para transformación posterior, de materia prima, planta de composta, almacenes, depósitos de relleno

sanitario (vertederos), farmacéuticas, centros de acopio y procesamiento de concreto reciclado, y proyectos de energía renovable.

Se disponen los parámetros de diseño para la cabida mínima y el ancho mínimo del solar en el Distrito I-E; los demás parámetros se establecerán en la consulta de ubicación.

REGLA 6.1.18 DISTRITO I-L – INDUSTRIAL LIVIANO

Se establece para identificar industrias o áreas industriales tanto de carácter liviano, desarrolladas o que puedan desarrollarse, excluyendo el uso residencial y permitiendo ciertos usos comerciales de apoyo.

Los usos permitidos incluyen aserraderos, cremación mediante un método térmico, ebanistería, estacionamiento incluyendo vehículos pesados, estaciones de gasolina u otro combustible, estaciones de transbordo, farmacéuticas sin procesos de síntesis, industrias livianas (tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura, producción de artesanía y taller cerrado de reparación de bicicletas y enseres de uso del hogar), procesamiento de desperdicios biomédicos, proyectos de energía renovable, talleres de reparación de vehículos de motor incluyendo hojalatería y pintura y tapicería, almacenes, cafeterías, centros de cuidados, comercio y almacenaje de productos terminados al por mayor, concesionarios de vehículos de motor (*dealers*), escuelas vocacionales, farmacias, ferreterías, gimnasios, instituciones financieras, mini almacenes, oficinas, restaurantes, venta al detal y al por mayor, venta de equipo pesado, armería y polígono de tiro interior, centro para procesar materiales reciclables, startups, hospitales para el tratamiento de animales, ubicación de centros de cultivo, manufactura, distribución, laboratorio y dispensario de productos de cannabis para uso medicinal, ubicación de centros de cultivo, procesamiento y distribución de productos agropecuarios, y estaciones de recarga de energía renovable.

Se disponen guías para los parámetros de diseño en el Distrito I-L.

REGLA 6.1.19 DISTRITO I-P – INDUSTRIAL PESADO

Se establece para clasificar áreas e identificar terrenos dedicados al establecimiento de industrias pesadas, excluyendo en este distrito los usos residenciales. Los usos comerciales serán permitidos cuando sirvan de apoyo a la operación industrial pesada, mientras que las industrias livianas serán permitidas ministerialmente en este distrito.

Los usos permitidos incluyen almacenaje de sustancias químicas, y explosivos, almacenaje de distribución de fuegos artificiales, centros de distribución de gas, cloro y productos derivados, corte y empaque de carnes, destrucción de vehículos, elaboración, fabricación, tratamiento, procesado y refinamiento de sustancias químicas, estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad mayor de 1.5 toneladas, fabricas para producción y distribución de productos, fraguado y forjado de metales, industrias farmacéuticas

que conlleven procesos de síntesis, instalaciones para recuperación de metales, maceros, molino de harina y granos, petróleo y sus derivados, planta de recauchamiento, planta de recuperación de energía, centrales termoeléctricas, planta pausterizadora de leche y productos derivados, plantas, procesamiento de alimentos para animales, procesamiento de desperdicios biomédicos, procesos de producción y distribución de pintura, de plaguicidas, producción de energía con fuentes renovables, productos de metal y su procesamiento, y productos textiles.

Se disponen guías para los parámetros de diseño en el Distrito I-P.

REGLA 6.1.20 DISTRITO ARD – ÁREA RURAL DESARROLLADA

Se establece para facilitar el control del crecimiento urbano y maximizar la utilización de la infraestructura en estas áreas; identificar terrenos que hayan sido desarrollados, puedan desarrollarse o que por sus características particulares no sean aptos para el desarrollo urbano; promover el desarrollo ordenado de áreas no urbanas que han sido pobladas; y clasificar terrenos normalmente en la periferia de estas comunidades, con algunas limitaciones a su utilización, que podrían desarrollarse a una baja intensidad, con el propósito de diferenciarlas de los demás distritos de zonificación que establece este Capítulo.

Pueden existir en este distrito una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones de los suelos. Los usos permitidos incluyen la vivienda para una (1) o dos (2) familias por finca, segundas planta, micro casas, “*Bed & Breakfast*”, agro-hospedería, casa de huéspedes, eco-hospedería, hospedaje especializado, condo-hotel, villa turística, siembra de productos agrícolas y crianza de animales, siembra o cultivos agroecológicos, actividades agro-turísticas, de ecoturismo, venta al detal de productos cosechados en la finca, comercio de ventas al detal, cafeterías, venta de piezas y accesorios de vehículos de motor, restaurantes, farmacia, estación de gasolina, venta de autos, oficinas, centros de cuidado, funeraria, cementerio, cremación de cadáveres, hospital para el tratamiento de animales, startups, proyectos de energía renovable, y otros usos vía consulta de ubicación. Por vía de excepción, se permiten las instituciones docentes de nivel preprimario, primario, secundario y superior, instituciones religiosas, proyectos de carácter industrial liviano, instituciones filantrópicas con fines caritativos, hospital, hospital general, casa de salud, hospital psiquiátrico, centro de salud mental, y centro de rehabilitación sicosocial.

Se disponen guías para parámetros de diseño en el Distrito ARD.

REGLA 6.1.21 ÁREA RURAL BAJA DENSIDAD (ARB)

Este distrito especial de intermedia a baja densidad poblacional, con solar mínimo de ocho mil (8,000) metros cuadrados, se establece para proteger el nivel de servicio óptimo de las vías arteriales; preservar terrenos de alta productividad agrícola; proteger áreas que requieran la conservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica; y proteger el disfrute y preservación de recursos de

interés público tales como rasgos topográficos, bosques, arboledas, o yacimientos arqueológicos.

Se dispone una diversidad de uso tales como la siembra de productos agrícolas y crianza de animales, siembra o cultivos agroecológicos, actividades agro-turísticas, de ecoturismo, venta al detal de productos cosechados en la finca, comercio de ventas al detal, cafeterías, restaurantes, farmacia, estación de gasolina, centros de cuidado, funeraria, cementerio, cremación de cadáveres, hospital para el tratamiento de animales, salón de belleza, hospedaje especializado, casa de huéspedes, condo-hotel, villa turística, “*Bed & Breakfast*”, eco-hospedería, cremación de cadáveres, startups, proyectos de energía renovable, y otros usos vía consulta de ubicación.

Se disponen guías para parámetros de diseño en el Distrito ARD.

REGLA 6.1.22 DISTRITO R-G – RURAL GENERAL

Este distrito consiste mayormente de terrenos de la Clase de Capacidad Productiva de los Suelos VII y en algunos casos de las Clases V y VI, que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola, según clasificados por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal, que pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones y localización con relación a obras de infraestructura, estructuras y actividades de mucha concentración de gente. No obstante, con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolamente.

Los usos permitidos incluyen vivienda para una (1) o dos (2) familias, segundas plantas, micro casas, hospedajes especializados, “*Bed & Breakfast*”, alojamiento suplementario a corto plazo, agroecología, proyectos de carácter industrial que no excedan de 15,000 pies cuadrados, venta al detal de productos de primera necesidad que no excedan 10,000 pies cuadrados, comercios dedicados a la venta de animales y productos agrícolas que excedan de 10,000 pies cuadrados, cafetín, servicios de educación, de salud, de seguridad, centros de cuidado, centros de acopio de materiales reciclables, almacenes, startups, centros de cultivo, manufactura, fabricación, laboratorios y distribución de productos de cannabis para uso medicinal, agro-hospedería, eco-hospedería, actividades artesanales, usos institucionales (no excederá de una (1) cuerda), usos dotacionales, estaciones de recarga de energía renovable, proyectos de energía renovable, actividades agroturísticas y ecoturísticas, hospital para el tratamiento de animales, otros usos vía consulta de ubicación. Por vía de excepción, se permiten los cementerios, comercios cónsonos con un Distrito C-L o A-G, institución docente de nivel preprimario, primario, secundario y superior, instituciones religiosas, proyectos vacacionales de casas remolque, hospital, hospital general, casa de salud, hospital psiquiátrico, centro de salud mental, centro de rehabilitación sicosocial, hospital para el tratamiento de animales, macelos, y otras hospederías.

Se disponen criterios para los parámetros de diseño relativos a la cabida mínima del solar, la densidad, área máxima de ocupación, área bruta de piso y separación de colindancias en el Distrito R-G.

REGLA 6.1.23 DISTRITO A-G – AGRÍCOLA GENERAL

Se establece para identificar áreas con potencial reconocido para utilizarse en actividades agroecológicas, agroecológicas y agropecuarias en las que generalmente predominan suelos de las Clases de Capacidad Productiva V, VI y VII, según clasificados por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal.

Los usos permitidos incluyen vivienda para una (1) o (2) familias, segundas plantas, micro casas, hospedaje especializado, alojamiento suplementario a corto plazo, “*Bed & Breakfast*”, pesca y maricultura, siembra o cultivo, planta de composta agrícola, crianza de animales, agroecología, vaquería y polleras, siembra de productos agrícolas por métodos tradicionales, convencionales o hidropónicos, charcas para la crianza de peces y crustáceos, , comercios dedicados a la venta de animales y productos agrícolas que excedan de 10,000 pies cuadrados, *startups*, proyectos de energía renovable, centros de cultivo, manufactura, fabricación, laboratorios y distribución de productos de cannabis para uso medicinal (manteniendo el uso agrícola como el principal), talleres de reparación de equipo agrícola y relacionados, agro-hospedería, eco-hospedería,, hospital veterinario, actividades ecoturísticas y agroturísticas, y otros usos vía consulta de ubicación. Los usos de pesca y maricultura incluyen pesca comercial de peces y mariscos; cría de peces y otras especies; centros de procesamiento y ventas de peces y productos; centros y villas pesqueras; organizaciones de cooperativas de pescadores u otros grupos comerciales; y centros y empresas de acuicultura y otros usos. Por vía de excepción, se permiten las instituciones docentes de nivel preprimario, primario, secundario y superior, instituciones religiosas, proyectos de carácter industrial para las polleras, hospital, hospital general, casa de salud, hospital psiquiátrico, centro de salud mental, centro de rehabilitación sicosocial, y macelos.

Se enumeran los criterios que deberán considerarse al evaluar los usos a permitirse en reservas agrícolas; y se describen los usos accesorios permitidos en las reservas agrícolas.

Se disponen guías para parámetros de diseño relativos a los usos agrícola general, las reservas agrícolas, y los usos de pesca y maricultura en el Distrito A-G.

REGLA 6.1.24 DISTRITO A-P: AGRÍCOLA PRODUCTIVO

Este distrito está compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para la Isla, y que pueden encontrarse en inactividad agrícola, sin que ello menoscabe su alto potencial agropecuario. Además, puede incluir terrenos no urbanos ni desarrollados, llanos o semi-llanos, mecanizables, con instalaciones de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requieran riego;

además, incluye aquellos que puedan ser mejorados de forma tal que los hagan aptos para uso agrícola productivo y con Clase de Capacidad Productiva de los Suelos del I al IV, según clasificados en el catastro de suelos del Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal.

Se establece y utiliza para permitir usos en terrenos designados como reservas agrícolas con el fin de proteger los mismos y que puedan utilizarse en actividades agrícolas, su conservación, para su manejo adecuado, proteger recursos naturales, históricos y culturales, preservar cuencas hidrográficas y sistemas de riego y desagües, que puedan ubicar en los mismos y garantizar su utilidad como abasto de agua, así como de recuperación de terrenos agrícolas. En estos casos las disposiciones del distrito aplicarán a terrenos comprendidos dentro de la delimitación de cualquier Reserva o Corredor Agrícola, ya sea su delimitación a iniciativa de la JP a tenor con su Ley Orgánica o por mandato de cualquier ley especial.

Los usos permitidos incluyen vivienda para una (1) o dos (2) familias, segundas plantas, agro-hospederías, alojamiento suplementario a corto plazo, “*Bed & Breakfast*”; actividades agropecuarias, pesca,, plantas ornamentales, crianza de animales, haciendas agrícolas, procesamiento y manufactura de productos agrícolas, productos medicinales, aromáticos, energéticos o sus derivados, autorizados por el DA; usos estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca, que incluya entre otros empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca o fincas vecinas (la carne no se considerará como un producto cosechado en la finca); crianza de ganado, de aves, de animales domésticos y de caza; apiarios y acuicultura; producción de cosechas, forrajes y bosques para producción de maderas, hortalizas, plantas ornamentales y medicinales; procesamiento y empaque de los productos agropecuarios producidos en la finca o fincas vecinas; Ubicación de centros de manufactura, fabricación, distribución de productos y laboratorio de cannabis para uso medicinal (manteniendo el uso agrícola como el principal); eco-hospedería agroturística y eco-turística; y proyectos de energía renovable.

Se enumeran los criterios que deberán considerarse al evaluar los usos a permitirse en reservas agrícolas; y se describen los usos accesorios permitidos en las reservas agrícolas.

Se disponen guías para parámetros de diseño en el Distrito A-P.

REGLA 6.1.25 DISTRITO DT-G – DOTACIONAL GENERAL

Se establece para clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, turísticos, comerciales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que sean desarrollados en armonía con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico vigente.

Los usos permitidos incluyen empresas municipales, servicios religiosos, farmacias, oficinas, servicios turísticos, hoteles, hospedajes, hospederías, hospedajes especializados, “*Bed & Breakfast*”, vivienda multifamiliar, microempresas, restaurantes, comercios, aeropuertos, puertos, actividades artesanales, cementerio, usos institucionales, cívicos o culturales, servicios de infraestructura, museos, conglomerado de startups, proyectos de energía renovable, hospital, casa de salud, sanatorio e institución para tratamiento de dementes, sala de urgencias, hospital veterinario, y estaciones de recarga de energía renovable.

Se disponen los parámetros de diseño de los usos residenciales, comerciales, turísticos e industriales en el Distrito DT-G mediante referencias a las reglas de los distritos correspondientes.

REGLA 6.1.26 DISTRITO DT-P – DOTACIONAL PARQUE

Este distrito promueve preservar el carácter abierto de espacios grandes y poderlos dedicar a la recreación pública como lugares o espacios de recreación pasiva y activa.

Los usos permitidos serán compatibles con los propósitos de este e incluyen parques e instalaciones recreativas al aire libre (requiriendo que el estacionamiento este ubicado por lo menos a 15 metros de cualquier línea del solar y cualquier edificio de administración o mantenimiento este ubicado a menos de 10 metros de la línea del solar.

Se disponen guías para parámetros de diseño y construcciones permitidas en el Distrito DT-P.

REGLA 6.1.27 DISTRITO DT-T: DOTACIONAL TRANSPORTES

Este distrito se establece para clasificar terrenos a ocuparse o usarse para usos dotacionales relacionados al transporte, como medio de asegurar que los mismos sean localizados en armonía con las políticas públicas sobre uso de terrenos y que estos resulten tan compatibles como prácticos con sus alrededores inmediatos.

Los usos permitidos incluyen aeropuertos, puertos, almacenes, alquiler de vehículos, área de mantenimiento de vehículos de transportación colectiva, espacios comerciales, estructuras para estacionar automóviles, servicios de apoyo al aeropuerto, terminal de Carros Públicos, terminal intermodal/multimodal de transportación, transportación alternativa, y otros usos determinados por la Junta Adjudicativa o los Municipios con Jerarquía III mediante consulta de ubicación.

Se disponen guías para parámetros de diseño y construcciones permitidas en el Distrito DT-T.

REGLA 6.1.28 DISTRITO B-Q: BOSQUE

Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos con características especiales para la siembra de árboles, producción de madera, protección del suelo, del agua e identificar terrenos sembrados o donde se planifica

la repoblación forestal; e incluye terrenos comprendidos por los bosques existentes, así como aquellos recomendados a ser repoblados.

Los usos permitidos incluyen vivienda de una (1) o (2) familias por finca; micro casas; “*Bed & Breakfast*”; instalación para actividades agro-turística y eco-turística; Agrícolas, principalmente la agro-forestería y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura (según recomendado por el DA); siembra o cultivos agroecológicos; venta de productos cosechados en la finca incluyendo madera y productos de madera siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la deforestación limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de 75 metros cuadrados; aserradero; instalaciones públicas e instalaciones recreativas; construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo; usos artesanales; edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales; eco-hospederías y otros usos mediante consulta de ubicación ante la Junta Adjudicativa de la OGPe.

Por vía de excepción, se permiten los proyectos vacacionales de casas remolque según los criterios que se disponen en esta Sección.

Se disponen guías para parámetros de diseño en el Distrito B-Q.

REGLA 6.1.29 DISTRITO C-R – CONSERVACIÓN DE RECURSOS

Se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, playas, tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, márgenes de lagos, ríos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial. Se incluye, además, las áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas, sumideros y zona cárstica, así como su flora, fauna y aguas subterráneas, entre otros, con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, la recreación y el turismo y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.

Se disponen una serie de criterios especiales que deberán considerar al evaluar los usos propuestos para las áreas de conservación.

Se disponen los usos permitidos en las áreas de conservación de recursos, así como las áreas de conservación de recursos de cuenca (sujeto a que la densidad poblacional o la intensidad del desarrollo sean tan bajas que no aumente significativamente la erosión y la escorrentía agrícolas utilizando las prácticas adecuadas de manejo). En su gran mayoría, los usos permitidos son análogos a los permitidos en el Distrito B-Q. Parecido al Distrito B-Q, también se permiten los proyectos vacacionales de casas remolque, por vía de excepción, según los criterios que se disponen en esta Sección.

Se disponen guías para parámetros de diseño tanto para las áreas de conservación de recursos, como para las de conservación de recursos de cuencas en el Distrito C-R.

REGLA 6.1.30 DISTRITO P-R – PRESERVACIÓN DE RECURSOS

Se establece para clasificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico, incluyendo algunas porciones dentro de las Reservas Naturales, las Calizas Cotuí y Peñones las cuáles son únicas en Puerto Rico; áreas de especial interés que cuentan con algún grado de protección y que puedan ser utilizadas para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo, limitado y controlado como los distintos tipos de bosques de mangle, salitrales y lodazales asociados que forman parte del Área de Planificación Especial de los Manglares de Puerto Rico; islotes de mangle, manglares de borde, manglares enanos o achaparrados, manglares ribereños y mangles de cuenca, entre otros.

Los usos permitidos se limitan a la realización de estudios científicos supervisados por instituciones de educación o científicos *bonafide* reconocidos; la contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos; caminatas previamente autorizadas; y usos conforme a las limitaciones impuestas a la naturaleza para los manglares enumerados anteriormente.

En cuanto a parámetros de diseño, se limitan las segregaciones excepto para viabilizar los usos permitidos y dedicar una porción de terrenos en Distrito P-R a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública. Igualmente, no se permitirá construcción alguna, salvo las relacionadas con los estudios científicos; y la accesibilidad podrá ser controlada o impedida dependiendo del valor natural y exclusividad de cada recurso en particular.

REGLA 6.1.31 DISTRITO R-E – RUTA ESCÉNICA

Se establece para el disfrute y la contemplación del paisaje o panorama a lo largo de rutas escénicas designadas mediante legislación o por la JP mediante resolución, a través de controles apropiados de los usos de terrenos y propiedades ubicadas en los márgenes de las mismas.

Se permitirán solamente aquellos usos que complementen, armonicen y fomenten el más amplio disfrute de su ambiente cultural, natural y la belleza de su paisaje. Se permitirá que los terrenos y estructuras sean ocupados o utilizados para los siguientes fines: residenciales (vivienda de una familia, micro casas, con usos accesorios para la venta de artesanías, comestibles típicos o productos de uso tradicional en la región, alojamiento suplementario a corto plazo, y “*Bed & Breakfast*”); recreacionales (merenderos al aire libre y miradores); instalaciones turísticas mediante consulta de ubicación; agrícola (puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio); comercial (venta al detal excluyendo gasolineras); y otros usos mediante consulta de ubicación.

Por vía de excepción, se permiten los proyectos vacacionales de casas remolques según los criterios enumerados.

Se disponen guías para parámetros de diseño en el Distrito R-E.

REGLA 6.1.32 DISTRITO P-P – PLAYAS PÚBLICAS

Se establece este distrito para identificar áreas reservadas para bañistas, clasificar y designar sectores costaneros de Puerto Rico, apropiados para baños de mar y recreación pasiva relacionada con dicha actividad.

Los usos permitidos se limitan a balnearios o áreas reservadas para bañistas que pueden incluir una serie de servicios que se enumeran en la Tabla 6.70 – Usos permitidos en Distrito P-P. Por vía de excepción, se permiten los proyectos vacacionales de casas remolques según los criterios enumerados.

Se disponen guías para parámetros de diseño en el Distrito P-P.

REGLA 6.1.33 DISTRITO S-H – SITIO HISTÓRICO

Se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyan valores históricos, arquitectónicos y culturales, previamente designados y que forman parte del Registro de Sitios y Zonas Históricas de la JP.

Los usos permitidos se limitan al uso que originó el carácter histórico de la estructura; uso residencial, hospedajes especializados, “*Bed & Breakfast*” y alojamiento suplementario a corto plazo); otros usos cónsonos con las disposiciones del Tomo X; edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal; y otros usos mediante consulta de ubicación. Por vía de excepción, se permiten centros de cuidado de niños y envejecientes; usos comerciales y de servicios del Distrito C-L; club cívico sin fines pecuniarios; y hospederías.

Se disponen guías para parámetros de diseño en el Distrito S-H.

REGLA 6.1.34 DISTRITO C-H – CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Se establece para reconocer terrenos o propiedades que constituyan valores históricos, arquitectónicos, arqueológicos y culturales, declarados o identificados por la Asamblea Legislativa, ICP, OECH (SHPO) o por los Municipios Autónomos en los Planes de Ordenamiento Territorial; se crea para dar atención particular a los recursos históricos, arqueológicos y culturales no incluidos en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de Puerto Rico.

Los usos permitidos para las áreas de conservación de recursos históricos se limitan al uso que originó el carácter histórico de la estructura; uso residencial a tono con la capacidad de la estructura; edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal; y otros usos mediante consulta de ubicación. Por vía de excepción, se permiten centros de cuidado de niños y envejecientes; usos comerciales y de servicios del Distrito C-L; club cívico sin fines pecuniarios; y hospederías.

En cuanto a alza áreas de conservación de recursos arqueológicos, los usos permitidos se limitan a estudios científicos; excavaciones con propósitos arqueológicos, salvo las

que puedan afectar, destruir, alterar o eliminar valores arqueológicos; museos y sus oficinas; instalaciones sanitarias; cafetería y venta de regalos como usos accesorios; y otros usos mediante consulta de ubicación. Los usos permitidos por vía de excepción son análogos a los permitidos en el Distrito S-H.

Se disponen guías para parámetros de diseño tanto para las áreas de conservación de recursos históricos, como las de conservación de recursos arqueológicos en el Distrito C-H.

REGLA 6.1.35 DISTRITO M – A MEJORARSE

Se establece para clasificar áreas donde existe una excesiva aglomeración de personas y edificios en solares demasiado pequeños, con accesos inadecuados, donde faltan los servicios públicos indispensables, terrenos con topografía accidentada y otras condiciones desfavorables perjudiciales a la salud o al bienestar general. Estas condiciones requieren, para corregirse, medidas amplias o de acción conjunta por parte de los propietarios afectados o el esfuerzo de la comunidad en general.

Se requiere que existan varias o todas las condiciones antes señaladas que hacen el distrito inadecuado para la vivienda hasta tanto los mismos sean modificados, para que se pueda autorizar establecer un Distrito M.

Se disponen criterios especiales para cualquier nueva construcción, ampliación, reconstrucción y cambios de uso; así como para los permisos de construcción; y la rezonificación.

Se permiten por la vía de excepción, los centros de cuidado de niños y envejecientes; los usos comerciales cónsonos con un Distrito C-L, los usos institucionales, y de servicios.

REGLA 6.1.36 DISTRITO R-EA – DISTRITO DE RIESGOS ESPACIOS ABIERTOS (“OPEN SPACES”)

Se establece para identificar terrenos declarados como espacios abiertos según la reglamentación federal (44 CFR Parte 80) o algún otro programa federal, ya que existe una condición de riesgo como consecuencia de un evento natural. Su objetivo principal es preservar la condición de espacios abiertos establecida a perpetuidad por la reglamentación federal y con la cual el gobierno o la comunidad deben cumplir con el propósito de proteger la salud, vida, propiedad, evitar las pérdidas severas y repetitivas de bienes, reducir la inversión de fondos públicos y federales en mitigación, y los esfuerzos de rescate, entre otros.

Los usos permitidos se limitan a aquellos que no pongan en peligro la salud, vida y propiedad, tales como: parques para actividades recreativas al aire libre, reservas naturales, cultivos, pastoreo, áreas de acampar, estacionamientos no pavimentados, zonas de amortiguamiento, manejo de humedades, y actividades de mitigación.

En cuanto a parámetros de diseño, se disponen criterios especiales para las segregaciones, y las nuevas construcciones o reparaciones. Los permisos de usos se otorgarán únicamente para los usos permitidos antes descritos; y se prohíben los cambios de zonificación.

CAPÍTULO 6.2 ÁREA NO ZONIFICADAS

Propósito

Este Capítulo establece los criterios para guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos en áreas no zonificadas de Puerto Rico con el fin de contribuir a la seguridad, el orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes. Se utilizará el PUTPR y los distritos de zonificación recomendados en el mismo para lo otorgación de permisos hasta que los Mapas de Zonificación estén vigentes. Se permitirán las residencias de una (1) o dos (2) familias de manera ministerial en clasificaciones de SU o SRC.

Proyectos en área no zonificadas, permisos de lotificación y urbanización y el PUTPR

Se dispone que se utilizará el PUTPR y los distritos de zonificación recomendados en el mismo para lo otorgación de permisos hasta que los Mapas de Zonificación estén vigentes. Se permitirán las residencias de una (1) o dos (2) familias de manera ministerial en clasificaciones de SU o SRC.

Se identifican los proyectos en áreas no zonificadas a ser considerados por la Junta Adjudicativa y los criterios a seguir para nuevas construcciones en éstas y la facultad de la Junta Adjudicativa para la consideración de solicitudes de permisos de lotificación y urbanización en área no zonificada.

Se dispone que para evaluación de solicitudes de lotificación y urbanización en áreas no zonificadas la Junta Adjudicativa tomará en consideración los parámetros de zonificación identificados como equivalentes a las clasificaciones de suelo establecidas en el PUTPR según se detallan en la Tabla 6.77 – Equivalencia entre Clasificación PUT y Zonificación.

CAPÍTULO 6.3 VARIACIONES

Variaciones en Uso

Se dispone que el propósito de las variaciones en uso será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad (*taking*). Se establece que estas no se favorecen; que nunca se deben aplicar con laxitud los requisitos para su aprobación; y que solo podrán considerarse cuando se demuestra que ninguno de los usos permitidos en el distrito de zonificación es factible desde el punto de vista físico o económico.

Se disponen normas especiales aplicables a las variaciones en uso relativas a vistas públicas, las condiciones al otorgarlas y restricciones.

Variaciones

Se dispone que las variaciones en construcción, lotificación u otras no van dirigidas a alterar el uso permitido en el distrito, sino a dispensar al propietario del cumplimiento de uno o más de los requisitos que establece este Reglamento. Se establecen disposiciones especiales relativas a las condiciones al otorgar las mismas, criterios para su autorización, vistas públicas y vistas administrativas.

CAPÍTULO 6.4 DISPOSICIONES PARA LA ZONA COSTANERA Y DE ACCESOS A LAS PLAYAS Y COSTAS DE PUERTO RICO

Propósito

Este Capítulo tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de terrenos y cuerpos de agua en la zona costanera de Puerto Rico, sus costas, playas y para requerir, fomentar o prohibir, basado en el bienestar general, los accesos a las playas de Puerto Rico.

1. Se establece que serán de aplicación, las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 33-2019, conocida como la “Ley de Mitigación, Adaptación y Resiliencia al Cambio Climático de Puerto Rico”.
2. En el Capítulo se dispone sobre la reglamentación especial en la Zona Costanera de Puerto Rico; aspectos relacionados al acceso público mandatorio en todo proyecto, otras consideraciones como la zona de separación, delimitación de la Zona Marítimo Terrestre, áreas de Reservas Naturales y otras.
3. En ese extremo, se dispone que el DRNA podrá requerir una distancia mayor de separación a los proyectos con frente a las costas o playas de Puerto Rico, así como otros requisitos conforme sea determinado por sus reglamentos.
4. Se dispone que tampoco se erigirán nuevas estructuras permanentes ni se otorgarán variaciones a estas en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contiguas a la zona de separación.
5. Se establece que toda edificación a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse tendrán un retiro mínimo de dos y media (2.5) veces su altura y cuya medida se hará desde la colindancia de la faja terreno de treinta (30) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo terrestre, con el objetivo de evitar las sombras que se producen dificulten el uso óptimo de la costa y las playas.
6. Se disponen normas especiales que definen los parámetros aplicables para garantizar el acceso público mandatorio para todo proyecto que se autorice y colinde con un litoral marítimo o lacustre.
7. Se disponen normas y requisitos especiales de aplicación a todos los proyectos de segregación o de urbanización de terrenos, demás desarrollos de terrenos, así como, edificios de apartamentos y casas en hilera en condominio dentro de la Zona Costanera.

Proyectos construcción gubernamental, retiro de edificio, estudios de sombras, distritos de zonificación, alcance legal de los mapas de zonificación y otros

Se dispone sobre los proyectos de construcción gubernamental, diseño de obras de infraestructura, el retiro de edificios o estructuras del límite marítimo terrestre y estudios de sombras, concesiones que podrá hacer la Junta Adjudicativa o la JP en términos de reducir el retiro requerido del límite de la zona marítimo terrestre, y los estudios de sombra de las edificaciones.

Además, se dispone sobre los distritos de zonificación en la Zona Costanera que establecerá la JP para el uso, control y desarrollo de los terrenos, cuerpos de agua, edificios y estructuras en la Zona Costanera de Puerto Rico; el alcance legal de los mapas de zonificación, los propósitos de los distritos en los mapas de zonificación de la Zona Costanera; y otros distritos de zonificación.

Reglamentación Especial en la Zona Costanera

Se establece que la JP podrá adoptar Reglamentación Especial en la Zona Costanera de Puerto Rico para aquellos casos en que amerite que se apliquen otras disposiciones diferentes a las contenidas en este Capítulo por tener determinadas particularidades o características esencialmente diferentes.